CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 29 de mayo de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Pueblonuevo del Guadiana, para reducir la superficie mínima de la parcela y el retranqueo a los linderos en suelo no urbanizable común y áreas de protección agropecuaria a los mínimos previstos en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. (2026AC0009)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 29/05/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 18/07/2023 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 05/10/2023 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 26/03/2025.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 23/06/2023.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

II. Competencia.

Pueblonuevo del Guadiana no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por el Decreto-Ley 2/2025, de 19 de mayo, de simplificación en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda y otras medidas urgentes en materia de energía y función pública, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas

en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando la modificación afecte a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva será de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio, según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS, en adelante RGLOTUS, corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

Pueblonuevo del Guadiana tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX.

El Decreto-ley 2/2025 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que contempla la posibilidad de modificar el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la LSOTEX mientras no cuenten con plan general municipal, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta LOTUS, si bien, en su tramitación no es exigible la distinción documental entre planeamiento municipal estructural y detallado, prevista en su artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente, según la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto regular la superficie mínima de parcela, altura máxima y retranqueo a linderos en suelo no urbanizable, adaptándolos a las determinaciones establecidas por la LOTUS.

Se ven afectadas las dependencias destinadas al almacenaje de productos agrarios, maquinaria agrícola, estabulación de ganado, o a otras actividades complementarias del uso agropecuario, y las edificaciones destinadas a la enseñanza de especialidades agrícolas en el Suelo No Urbanizable "Áreas de Protección Agropecuaria" (artículo 3.5.8). También se modifican dichos parámetros para las edificaciones e instalaciones correspondientes a las redes de servicio público y sus dependencias y servicios complementarios; las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y redes de servicio públicos; las estaciones de servicio a borde de la red de transporte y comunicaciones; las construcciones de los servicios complementarios de las redes de carreteras como áreas de descanso, ventas, etc., en el que pueden incluirse estaciones de servicio; y las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en el suelo no urbanizable "Común" (artículo 3.5.16).

2. Aunque no se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, de forma posterior a su redacción se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

   Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

3. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante resolución de 23/06/2023, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se produjo el 03/07/2023.

4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.

La Confederación Hidrográfica del Guadiana condiciona su informe favorable de 21/01/2025 a incorporar a las determinaciones del instrumento de planeamiento y gestión urbanística objeto de informe la cartografía existente relativa las zonas inundables, en lo que se refiere a las superficies de inundación para el periodo de retorno de 500 años, y de la zona de flujo preferente (ZFP) del río Guadiana, del río Alcazaba y del arroyo de Loriana.

5. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.

6. En cuanto al fondo, la regulación que la LOTUS realiza en el artículo 70.3 acerca de "la superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico…" es de carácter mínimo, al establecer que "será de 1,5 hectáreas, pudiendo vincularse fincas completas o parte de ellas, pudiendo el planeamiento territorial como el urbanístico establecer valores superiores a 1,5 hectáreas". No obstante, se debe observar en su interpretación que la superficie mínima establecida en el artículo 70.3 de la LOTUS es de aplicación para los usos permitidos y autorizables, no siendo extensible esta regulación para los usos vinculados, sin perjuicio de la regulación que al respecto de estos usos pueda contener el planeamiento municipal.

   Por otro lado, la propuesta de modificación del parámetro relativo al retranqueo a linderos (artículo 66.1.d) también es viable al otorgar expresamente el artículo 66 de la LOTUS una prevalencia a la regulación establecida en el planeamiento municipal o territorial sobre la ley autonómica. De igual forma, su Disposición Transitoria Segunda, apartado 2.º e), establece que "la regulación dispuesta en el artículo 66 se entenderá de aplicación en cuanto el planeamiento no lo hubiera regulado de forma diferente". En el mismo sentido se posicionan los arts. 77 y 78 del RGOTUS al establecer que "las prescripciones contenidas en el mismo tienen carácter subsidiario y son de aplicación cuando el planeamiento no regule cada una de ellas de forma expresa y distinta". En definitiva, el legislador otorgar prevalencia a la regulación que el planeamiento de ordenación territorial o urbanística establezca a este respecto en suelo rústico sobre la aplicabilidad LOTUS.

   No obstante, a pesar de esa prevalencia de aplicación de una normativa sobre otra, la redacción propuesta por el equipo redactor puede encontrar limitación en su aplicación debido a la excepción impuesta por la LOTUS para las infraestructuras de servicio público, debido a que la intención es que sea un requisito de mínimos en la regulación de este parámetro.

Así, sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.

2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

   Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

   Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

   Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

   Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo podrá

interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 19 de junio de 2025.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,

SATURNINO CORCHERO PÉREZ

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 29 de mayo de 2025, se modifican los artículos 3.5.8 y 3.5.16 de las vigentes Normas Urbanísticas vigentes, quedando como sigue:

Artículo 3.5.8. Condiciones particulares de las Areas de Protección Agropecuaria.

1ª. Se establece como uso global característico de estas áreas el agrícola y pecuario, pormenorizado conforme a la actividad principal objeto de protección.

2ª. Se considerarán como usos permitidos o compatibles con el anterior las actividades relativas a la ejecución y mantenimiento de las redes de transporte y de servicios insfraestructurales que no supongan limitación o perjuicio del uso característico establecido, las de enseñanza de especialidades agrícolas, y el uso residencial familiar , restringido al de las viviendas destinadas a residencia familiar permanente de los titulares de los terrenos , o de sus arrendatarios.

Serán incompatibles los restantes usos no incluidos entre los anteriores.

3ª. Las dependencias destinadas al almacenaje de productos agrarios, maquinaria agrícola, estabulación de ganado, o a otras actividades complementarias del uso agropecuario, cumplirán las siguientes condiciones:

— La superficie mínima de terrenos afectados a la edificación será la establecida por la legislación urbanística vigente o, en su defecto, la que figure en la inscripción registral de la finca anterior a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

— Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos de la finca una distancia no inferior a 3 metros, y 5 metros a eje de caminos públicos o vías públicas de acceso. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

— Su superficie total edificada no resultará superior a 1m^2 de superficie construida por cada 20 m^2 de superficie de terrenos.

— La construcción no excederá de dos plantas y su altura de edificación se adecuará a las necesidades de la actividad específica a que se destina.

4ª. Las edificaciones destinadas a la enseñanza de especialidades agrícolas cumplirán las siguientes condiciones:

— La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será 10.000 m^2.

— Las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros, y 5 metros a eje de caminos públicos o vías públicas de acceso. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

— Su altura de edificación no excederá de 12 metros, con número máximo de tres plantas.

— La superficie total edificada no será superior a 1m^2 cosntruido por cada 10 m^2 de superficie de parcela.

5ª. Las edificaciones destinadas a residencia familiar cumplirán las condiciones establecidas en la condición 3.ª para las dependencias complementarias del uso agropecuario, con la excepción de la altura de la edificación que para las viviendas familiares será como máximo de 7,50 metros, y la condición adicional de no poder edificarse más de una vivienda por cada unidad predial.

6ª. Las obras relativas a las redes de transporte y de servicios infraestructurales se limitarán al trazado de vías, al tendido o construcción de conducciones, y a la disposición o ejecución de sus elementos accesorios.

Artículo 3.5.16. Condiciones particulares del suelo no urbanizable común.

1ª. Se establece como uso característico de esta categoría de suelo el uso global agrícola y pecuario en cualquiera de sus modalidades o pormenorizaciones.

2ª. Se consideran como usos compatibles con el anterior los correspondientes a las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios complementarios de las redes de servicio público. Igualmente serán considerados compatibles los que, en aplicación de su legislación específica, o porque sean objeto de declaración singular, sean considerados como de utilidad pública o de interés social y justifiquen su necesidad objetiva de emplazamiento en el medio rural, así como los destinados a vivienda familiar.

Excepcionalmente, en aquellas fincas del suelo no urbanizable común ocupadas por edificaciones o instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las presentes normas, se considerarán también usos compatibles los correspondientes a las actividades peviamente autorizadas en cada caso.

3ª. Para la consideración de usos de interés público o social y para la justificación objetiva de la necesidad de emplazamiento en el medio rural, se establecen los siguientes criterios:

a) Podrán ser considerados usos de interés público:

— Los usos así declarados por la legislación.

— Los usos pormenorizados establecidos en el título II, capítulo I de las presentes normas y que desarrollan los usos globales Institucional y Dotacional, y las zonas verdes del uso global de Espacios Libres y ello con independencia de su titularidad pública o privada.

— Aquellos otros usos no pormenorizados por las presentes normas urbanísticas, pero que, por su similitud con éstas, pueden ser considerados por el Ayuntamiento de interés público.

b) Podrán ser considerados de interés social :

— Los usos así declarados por la legislación.

— Los usos que por su actividad específica y recogida en las presentes normas urbanísticas, requieran su implantación en suelo no urbanizable o porque su actividad intrínseca a desarrollar así lo demande.

— Aquellos usos que por la actividad a desarrollar puedan ser objetivamente considerados por el Ayuntamiento o la Junta de Extremadura especialmente beneficiosos para el conjunto de la población.

— Los usos industriales o terciarios que puedan crear y garantizar un elevado número de puestos de trabajo y/o que puedan incidir significativamente en el desarrollo económico o social de la población.

— Aquellos usos que por su incidencia negativa en la salud o en la imagen u ordenamiento del medio urbano, se considere recomendable su implantación en áreas apropiadas y alejadas de los núcleos urbanos o habitables.

c) Podrá ser considerado necesario la implantación en el medio rural de las instalaciones o construcciones señaladas en los puntos a) y b) anteriores en los siguientes casos:

— Los usos y actividades que por su legislación específica sea obligatorio sel emplazamiento en ese medio.

— Aquellas actividades cuya actividad específica determinada por las presentes Normas deban establecerse en el medio rural, o porque la actividad intrínsecamente a desarrollar así lo demande.

— Las actividades que demanden unas determinadas condiciones urbanísticas y que no encuentren cabida dentro del suelo clasificado como urbano o urbanizable, o aún teniendo aparentemente cabida, en el momento de la petición, el suelo preparado para ello sea significativamente escaso o no se encuentre el suelo o no pueda encontrarse suficientemente desarrollado en plazos razonables para posibilitar la implantación de la actividad que se pretende.

— Las actividades que necesitando de una amplia superficie para su implantación, que pudiendo tener una clara cabida en solares o terrenos del suelo urbano o urbanizable, debido a la excepcionalmente escasa edificabilidad que requiera respecto a su superficie, pueda considerarse como necesario su emplazamientoen el medio rural, debido a la elevada repecusión que para la implantación de la actividad pueda representar la adquisición de suelo clasificado como urbano o urbanizable.

— Aquellos usos que se hayan declarado de interés social por ser recomendable que su actividad se desarrolle en áreas alejadas de los núcleos de población y/o habitables o porque su implantación en el medio urbano suponga una incidencia negativa.

— Aquellas otras circunstancias que alternativa o simultáneamente con las expuestas puedan ser objetivamente consideradas por el Ayuntamiento y órgano autonómico correspondiente, que justifiquen su emplazamiento en el medio rural.

4ª. Las edificaciones e instalaciones correspondientes a las redes de servicio público y sus dependencias y servicios complementarios, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y redes de servicio públicos:

— Superficie mínima de terrenos vinculados: 2.000 m^2.

— Edificabilidad máxima: 0,3 m^2/m^2.

— N.º máximo de plantas: 2.

— Altura máxima de la edificación: 9 m.

Retranqueos mínimos a todos los linderos: 3 metros, y 5 metros a eje de caminos públicos o vías públicas de acceso. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

b) Estaciones de Servicio a borde de la red de Transporte y Comunicaciones:

— Superficie mínima de terrenos vinculados: 5.000 m^2.

— Edificabilidad máxima: 0,10 m^2/m^2.

— N.º máximo de plantas: 1.

— Altura máxima de la edificación: 4,5 m.

Retranqueos mínimos a todos los linderos: 3 metros, y 5 metros a eje de caminos públicos o vías públicas de acceso. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

c) Construcciones de los servicios complementarios de las redes de carreteras como áreas de descanso, ventas, etc., en el que pueden incluirse estaciones de servicio.

— Superficie mínima de terrenos vinculados a áreas de descanso, ventas, etc. con o sin gasolinera: 15.000 m^2.

— Edificabilidad mínima: 0,05 m^2/m^2.

— Edificabilidad máxima justificar: 0,10 m^2/m^2.

— N.º máximo de plantas: 2.

— Altura máxima de la edificación: 9 m.

Retranqueos mínimos a todos los linderos: 3 metros, y 5 metros a eje de caminos públicos o vías públicas de acceso. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

5ª. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social cumplirán las siguientes condiciones:

— Superficie mínima de terrenos vinculados: la establecida por la legislación urbanística vigente.

— Edificabilidad máxima: 0,3 m^2/m^2.

— N.º máximo de plantas: 3.

— Altura máxima de la edificación: 12 m.

Retranqueos mínimos a todos los linderos: 3 metros, y 5 metros a eje de caminos públicos o vías públicas de acceso. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

Así mismo se respetarán aquellas superficies de terrenos comprendidos entre 10.000 m^2 y la superficie mínima establecida por la legislación urbanística vigente, que acrediten documentalmente haber sido tramitadas o segregadas, antes de la aprobación definitiva de la presente modificación, con la finalidad de ubicar o implantar construcciones o instalaciones que pudieran ser declaradas de utilidad pública o de interés social siempre que la iniciación del expediente, para la obtención de dicha declaración tuviera lugar en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta modificación.

6ª. Las edificaciones destinadas a vivienda familiar cumplirán las condiciones establecidas para el mismo uso en las Áreas de Protección Agropecuarias.

7ª. El documento técnico que se acompañará a la petición de autorización de construcción de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, contendrá, al menos los siguientes extremos:

a) Relativos al emplazamiento de la finca:

— Situación de la finca a escala 1:25.000 y 1:5.000.

— Emplazamiento y extensión de la finca a escala mínima de 1:2.000, reflejando el estado actual de la misma en cuanto a elementos naturales de interés y servicios o redes infraestructurales existentes.

— Documentación gráfica o fotográfica del entorno.

b) Relativos a la declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad de implantación en el medio rural:

— Clasificación de la instalación en los conceptos de interés público y/o social o de vivienda familiar.

— Justificación de la clasificación de la actividad como de interés público o social, en función de los criterios contenidos en el apartado 3.ª.

— Justificación, en el supuesto de instalaciones de interés público o social, de su necesidad de implantación en el medio rural.

c) Relativos a las características fundamentales de las construcciones e instalaciones:

— Justificación del cumplimiento de las condiciones de las construcciones y, en su caso, de adopción por el solicitante de edificabilidades superior a la mínima garantizada.

— Descripción genérica de la construcción e instalación.

— Documentación gráfica que contenga una descripción general de las edificaciones e instalaciones que se pretendan construir, y de la idoneidad de su implantación en el entorno natural.

— Previsiones relativas a los vertidos de aguas residuales y abastecimiento de agua, así como de conexión a la red de transportes.

— Previsiones relativas a la adopción de medidas correctoras que pudiera precisar la actividad a implantar.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Presentación.

Una vez aprobada definitivamente mediante acuerdo de la CUOTEX de 29 de mayo de 2025, la modificación puntual n.º 5 del RPGOU de Pueblonuevo del Guadiana, según lo expresado en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, se redacta el presente resumen ejecutivo.

Equipo redactor: Equipo de la Oficina Técnica e Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de las Mancomunidades Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos dirigido por D. Javier Gómez de la Peña Villalón, arquitecto.

2. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente lo constituye la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Badajoz (1987), en adelante RPGOU, aprobado definitivamente por el Decreto 43/1989, de 9 de mayo, de la Consejería de Obra Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, publicada en el DOE n.º 41, de 26 de mayo de 1989, y sus modificaciones posteriores.

3. Objeto de la modificación puntual.

La presente modificación tiene por objeto adaptar a las determinaciones de la LOTUS y del RGLOTUS la superficie mínima de parcela vinculada a las edificaciones y el retranqueo de éstas a los linderos, para determinados usos en suelo no urbanizable.

4. Justificación de la modificación.

La revisión del RPGOU vigente cuenta con unas determinaciones en cuanto a la regulación de la superficie mínima de parcela y retranqueo de linderos más restrictiva que la contenida en la legislación urbanística vigente, constituida por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) y por el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento general de la LOTUS.

Así los artículos 70.3 de la LOTUS y 83.3 del RGLOTUS establecen una superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta en suelo rústico de 1,5 hectáreas, superficie inferior a las establecidas por la revisión del RPGOU vigente para determinados usos y categorías de suelo no urbanizable. Lo mismo sucede con la regulación de las condiciones que deben cumplir las edificacio-

nes en suelo rústico, que se recogen en los artículos 65 y 78 del RGLOTUS, en los que se establece que las edificaciones "se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial". La normativa urbanística del RPGOU con carácter general establece un retranqueo de la edificación a linderos de10 metros.

Es intención del Ayuntamiento adaptar estos parámetros a la legislación urbanística vigente, con el fin de faciitar la implantación de determinados usos y actividades que, en ocasiones no llegan a materilizarse por no poder cumplir con el retranqueo a linderos de 10 metros, o contar con superficies de parcela inferiores a la exigida por la normativa urbanística del RPGOU vigente.

Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 70.3 de la LOTUS el planeamiento urbanístico municipal no puede regular la superficie de parcela mínima en suelo rústico, puesto que el mencionado artículo reserva esta competencia a los planes territoriales con remisión en su defecto a la establecida por la LOTUS (1,5 Ha), se propone incorporar a la nueva regulación de la superficie de parcela mínima, una remisión genérica a la legislación urbanística vigente, ya que el ámbito territorial de Pueblonuevo del Guadiana no cuenta con plan territorial.

5. Documentos afectados por la modificación.

Esta modificación de planeamiento afecta a los siguientes artículos de la normativa urbanística:

Artículo 3.5.8 Condiciones particulares de las Áreas de Protección Agropecuaria.

Artículo 3.5.16 Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Común.

Además para dar cumplimiento al requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, y teniendo en cuenta lo expuesto en el acuerdo de aprobación definitiva de CUOTEX de 29 de mayo de 2025, se incorporan al documento de información del RPGOU de Pueblonuevo del Guadiana los siguientes planos:

ANEXO PLANOS DE INFORMACIÓN. AFECCIONES SECTORIALES. ZONAS INUNDABLES. TÉRMINO MUNICIPAL. AI1

ANEXO PLANOS DE INFORMACIÓN. AFECCIONES SECTORIALES. ZONAS INUNDABLES. SUELO URBANO Y URBANIZABLE. AI2

6. Extracto explicativo de los posibles efectos ambientales.

Por Resolución de 23 de junio de 2023, de la Dirección General de Sostenibilidad, se formuló informe ambiental estratégico en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (expte. IA22/1558 DOE n.º 126, de 3 de julio de 2023), en el que se concluía que "no es previsible que la modificación puntual n.º 5 del Plan General Municipal de Pueblonuevo del Guadiana vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria".

ANEXO III

REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA
(artículo 59 de la LOTUS)

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.ª Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 08/01/2026 y n.º BA/001/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual n.º 5 de Plan General de Ordenación Urbana para reducir la superficie mínima de la parcela y el retranqueo a los linderos en suelo no urbanizable común y áreas de protección agropecuaria a los mínimos previstos en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
Municipio:	Pueblonuevo del Guadiana.
Aprobación definitiva:	29 de mayo de 2025.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 8 de enero de 2026.

• • •